



Vinci Offices FII VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de maio de 2021.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VINO11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Lajes Corporativas
- **Valor de Mercado da Cota¹ (31-05-21)**
R\$ 59,80
- **Valor Patrimonial da Cota (31-05-21)**
R\$ 59,85
- **Quantidade de Cotas**
12.673.868
- **Número de Cotistas (31-05-21)**
77.055
- **Taxa de Administração²**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	1,00% a.a.

- **Taxa de Performance**
20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

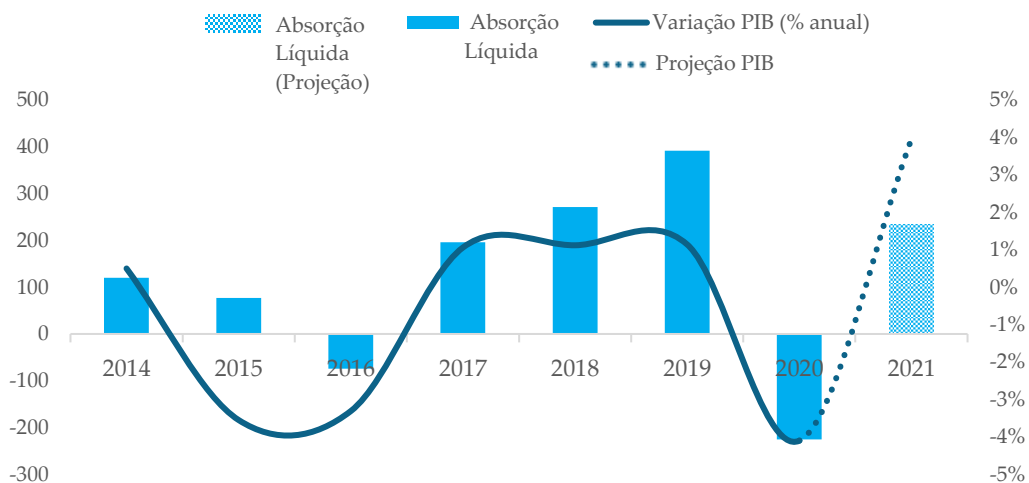
Comentários do Gestor Mercado de Escritórios e a Retomada Econômica

O cenário macroeconômico atual e os dados de atividade divulgados recentemente surpreenderam positivamente o mercado. O impacto da segunda onda de COVID-19 sobre a atividade econômica foi mais controlado do que o esperado e refletiu em um crescimento de 1,2% do Produto Interno Bruto no período de janeiro a março. Os níveis de atividade econômica aliados a perspectiva de avanço da vacinação impulsionaram especialistas a reverem suas projeções para 2021, com o PIB projetado chegando a valores próximos de 4% no ano de acordo com o Boletim Focus de 28 de maio.

O gráfico abaixo compara os dados históricos de absorção líquida no segmento de escritórios, disponibilizada pela plataforma Buildings, e a variação anual do PIB nos últimos 6 anos divulgado pelo IBGE, onde fica evidente a correlação entre as duas informações.

Considerando a projeção de crescimento do PIB para o ano de 2021 de 4% e utilizando a correlação histórica desse dado com a absorção líquida do mercado, foi possível projetar uma absorção líquida futura de aproximadamente 234 mil m², atingindo níveis superiores ao pré-crise. **O valor projetado se trata de uma simulação e está sujeita a variáveis que não estão no controle da gestão.**

Absorção Líquida (mil m²) versus Variação PIB (% anual)



Fonte: Buildings e IBGE

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Performance do Fundo

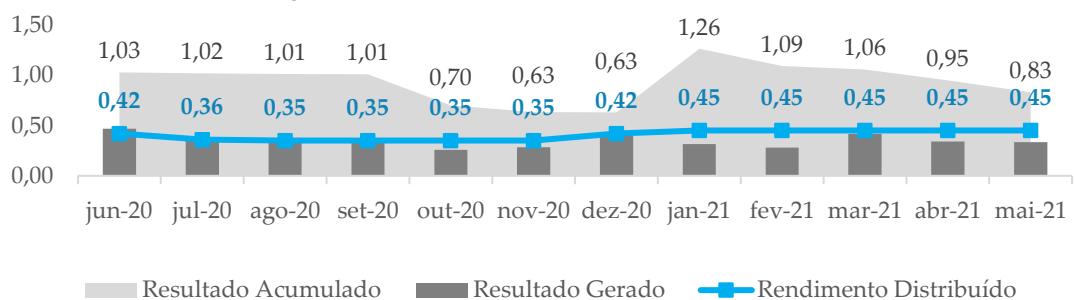
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 4.219 mil, o equivalente a R\$ 0,33/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 4.819 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 139 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio foi de R\$ 0,45/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 10.514 mil, equivalente a R\$ 0,83/cota.

Resultado do Fundo	Maio 21 (R\$ mil)	Maio 21 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	4.819	0,38	0,38	0,38
Resultado Financeiro	139	0,01	0,02	0,02
Receita Financeira	439	0,03	0,03	0,03
Despesa Financeira	-300	-0,02	-0,01	-0,01
Taxa de Administração	-710	-0,06	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-87	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-623	-0,05	-0,05	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-29	-0,00	0,00	0,00
Resultado Total	4.219	0,33	0,40	0,40
Rendimentos a serem distribuídos	5.703	0,45	0,39	0,39

Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	11.998	0,95
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.484	-0,12
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	10.514	0,83

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VINO11

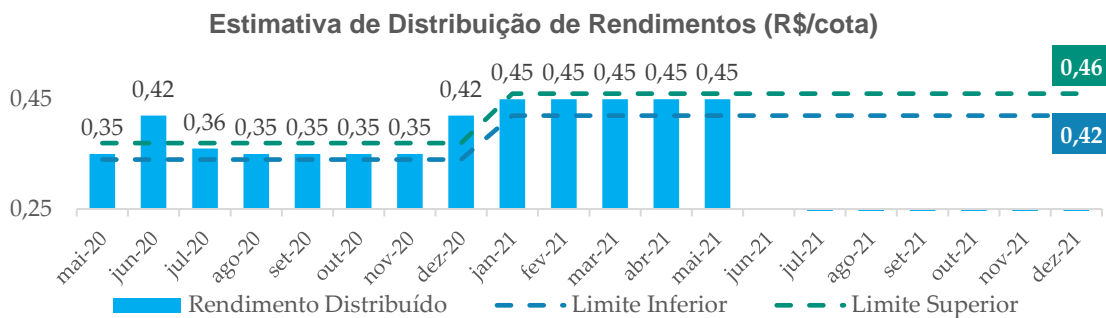


Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 18/12/2020, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até o final do ano de 2021, se situe entre R\$ 0,42 e R\$ 0,46/cota. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

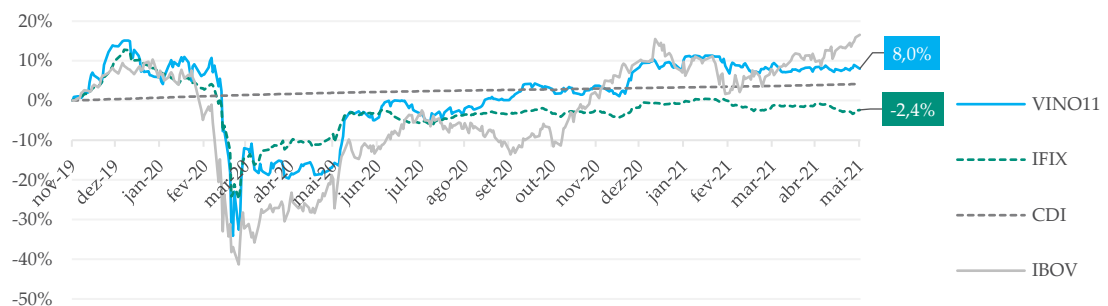
Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 4ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	60,46	62,83	63,50
Valor da Cota Final Ajustada ¹	59,80	59,80	59,80
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	-1,1%	-16,5%	-5,8%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	11,5%	13,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,3%	-5,0%	8,0%
IFIX ³	-1,6%	-1,9%	-2,4%
IBOVESPA ⁴	6,2%	6,0%	16,6%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	-1,1%	-16,5%	-5,8%
Rendimentos e Outros	0,7%	11,5%	13,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,3%	-5,0%	8,0%
CDI Líquido ⁶	0,2%	0,8%	3,5%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 59,80, o que equivale a uma variação de -1,1%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,3% no mês, o equivalente a 1,2 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu início foi de 8,0% representando 226,8% do CDI líquido no período. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

7. O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 28/11/2019.

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

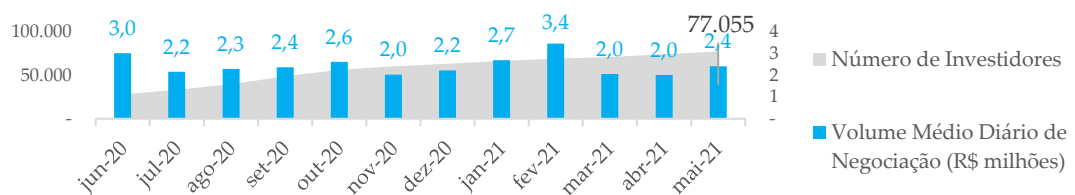
MAIO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	757.897
Número de Cotistas	77.055
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.405
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

O Fundo encerrou o mês de maio com 77.055 cotistas e um valor de mercado de R\$ 757,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2,4 milhões que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

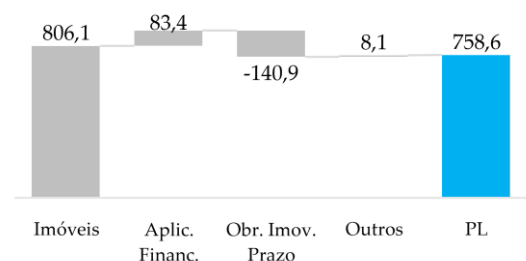


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 758,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 806,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 83,4 milhões, que incluem R\$ 24,8 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 58,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 140,9 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 10,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	806,1	63,6
Aplicações Financeiras	83,4	6,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-140,9	-11,1
A Pagar / Receber	8,1	0,6
Patrimônio Líquido	758,6	59,9



Fonte: Administrador

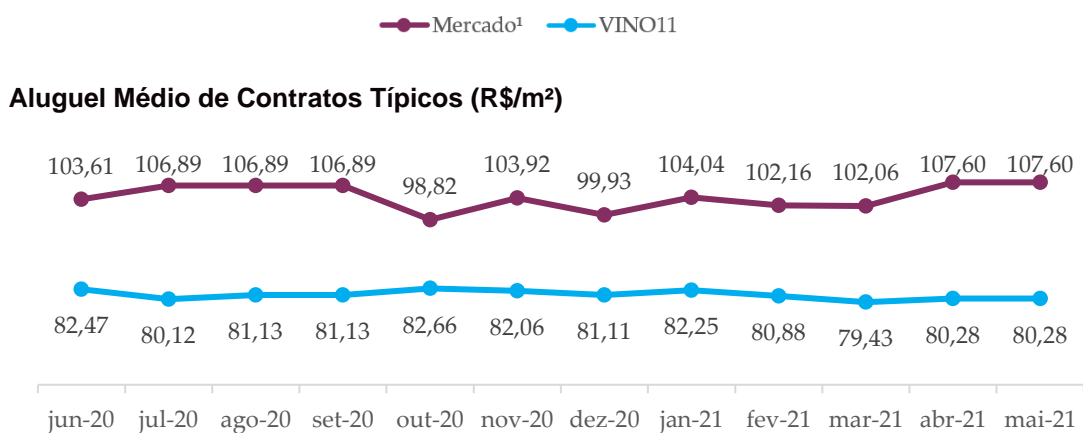
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

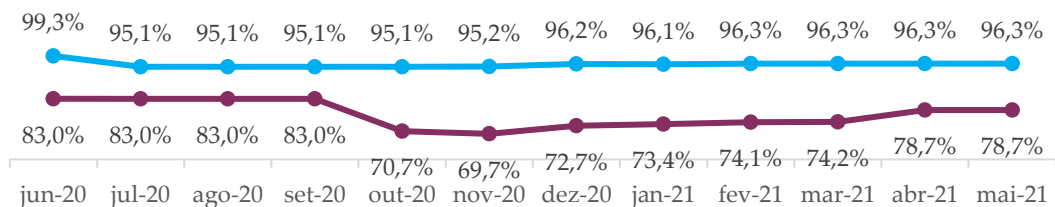
MAIO 2021

Indicadores Operacionais

Abaixo detalhamos a relação entre a receita média de aluguel/m² do portfólio proveniente dos contratos típicos, em comparação com o aluguel médio de mercado em suas respectivas regiões. O aluguel médio/m², referente aos contratos típicos do portfólio do Fundo, apresenta um desconto de 25% em relação à média de mercado.



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

Maio foi o décimo primeiro mês consecutivo em que o Fundo recebeu 100% da receita faturada no mês.



¹ Fonte: SiiLA

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

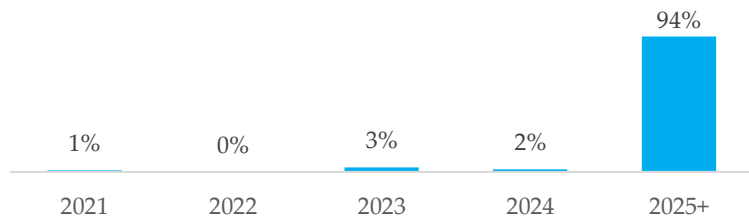
MAIO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,0 anos. Cerca de 4% da receita de aluguel do Fundo corresponde a contratos com vencimento até 2024, e os 94% remanescentes apresentam vencimento após o ano de 2025.

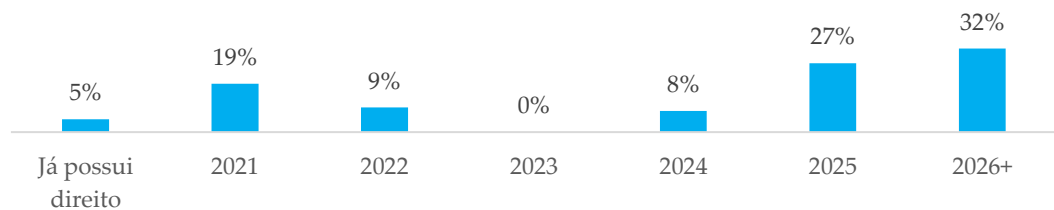
WAULT¹



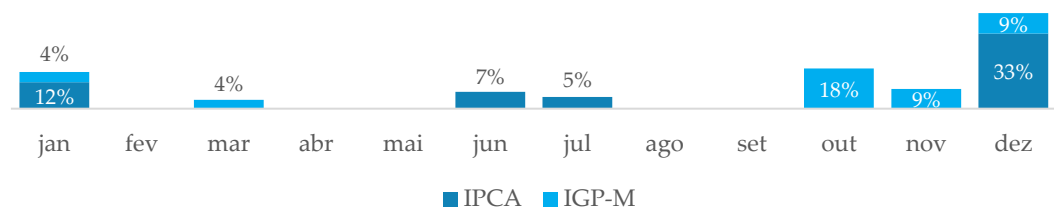
Vencimentos (% Receita Aluguel)



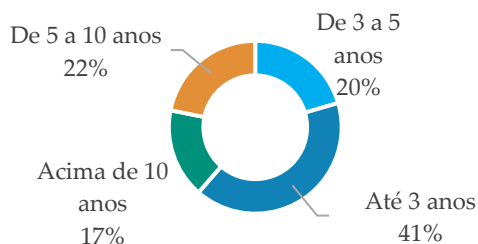
Revisionais (% Receita Aluguel)



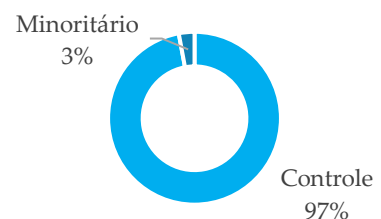
Mês de Renovação e Índice de Reajuste (% Receita Aluguel)



Idade dos Ativos² (% ABL Própria)



Tipo de Participação (% ABL Própria)



¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

² Em relação a data de inauguração do edifício ou último retrofit.

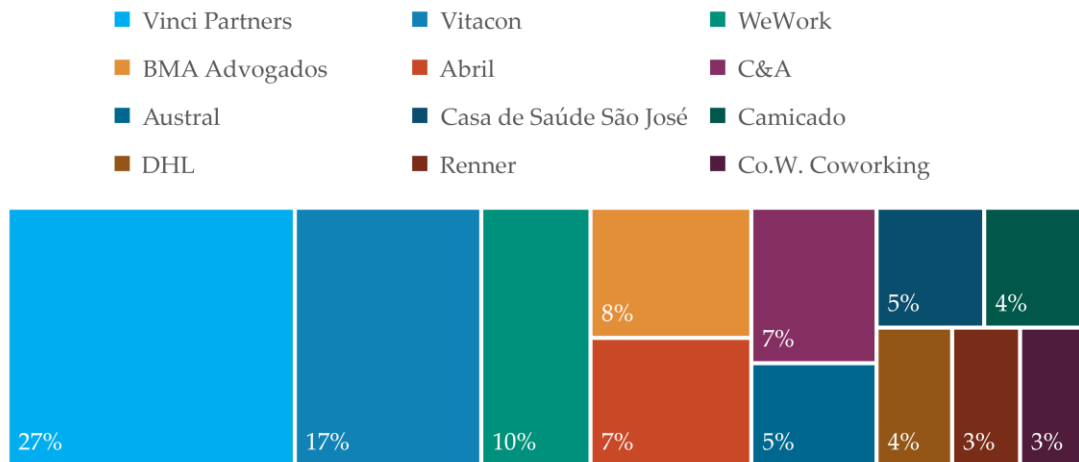
Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

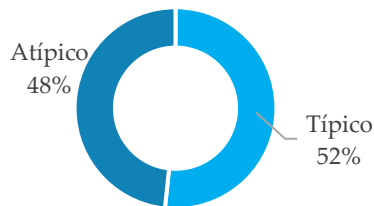
Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 9 imóveis totalizando mais de 48,0 mil m² de ABL próprio.

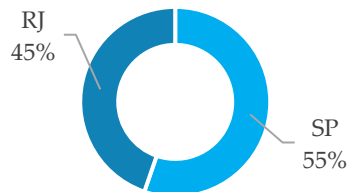
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio Por Locatário



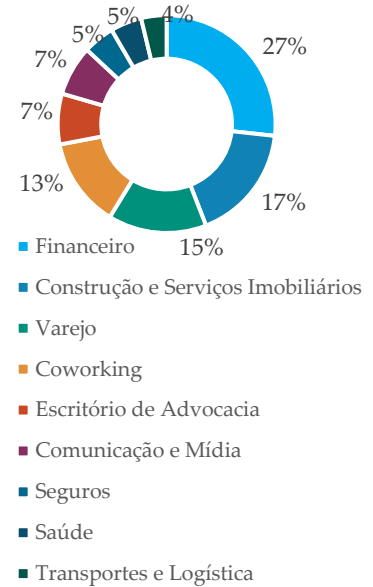
Tipo de Contrato



Cidade



Segmento de Atuação

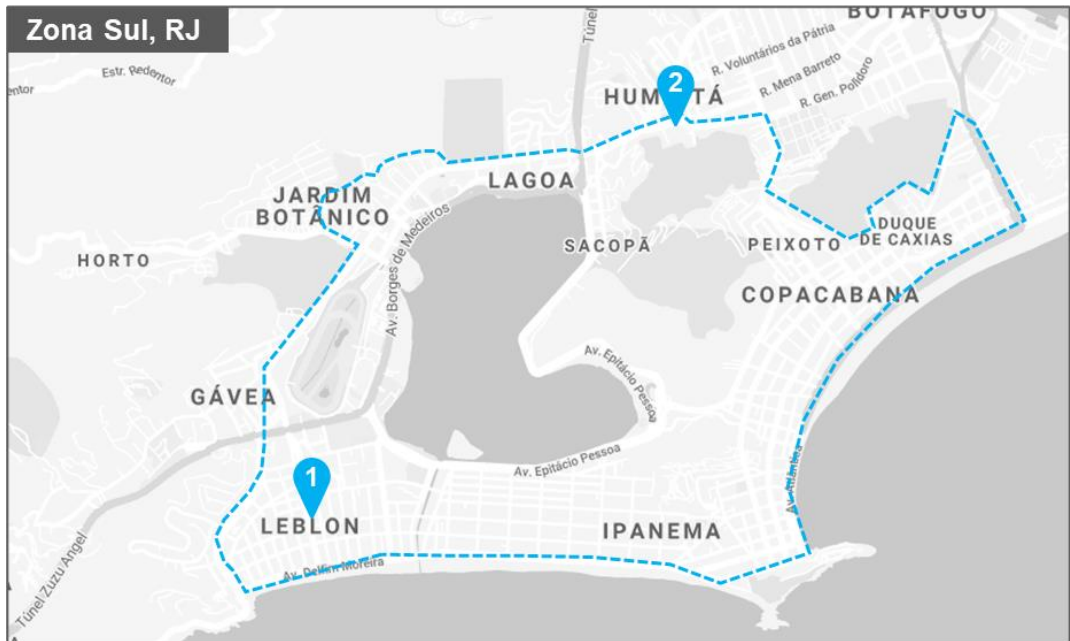


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, acesse nosso site em www.vino11.com/ativos/

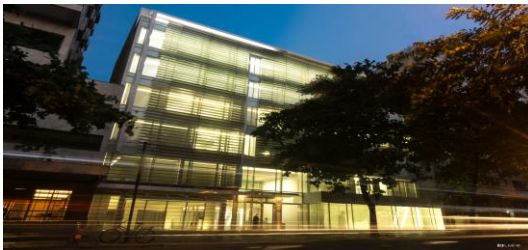
Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021



1. BM 336 – Rua Bartolomeu Mitre 336, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	4.916 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Vinci Partners, TGB e Austral
Tipo de Contrato	Atípico
Certificação	LEED Silver
Região¹	Zona Sul, RJ

2. BMA Corporate – Largo do Ibam, 1, Rio de Janeiro, RJ



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	8.264 m ²
Taxa de Ocupação	96%
Principais Locatários	BMA Advogados e CSSJ
Tipo de Contrato	Típico
Certificação	LEED Gold
Região¹	Zona Sul, RJ

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021



3. Oscar Freire 585 – Rua Oscar Freire 585, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	6.145 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Wework, Renner e Vitacon
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Jardins, SP

4. Vita Corá – Rua Cerro Corá, 2175, São Paulo, SP



% Participação VINO11	66,4%
Área BOMA	6.450 m ²
Área BOMA Própria	4.283 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	WeWork
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alto de Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021



5. BBS – Rua Jacerú, 154, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	5.379 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	CO.W., DHL e Almap

Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Chucri Zaidan, SP

6. C&A – Alameda Araguaia, 1222, Alphaville, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	7.910 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	C&A

Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Alphaville, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021



7. LAB 1404 – Rua Mourato Coelho, 1404, São Paulo, SP



% Participação VINO11	20,11%
Área BOMA	6.874 m ²
Área BOMA Própria	1.382 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	0%
Região ¹	Vila Madalena, SP

8. Cardeal Corporate – Rua Cardeal Arcoverde, 563, São Paulo, SP



% Participação VINO11	100%
Área BOMA	2.682 m ²
Taxa de Ocupação	100%
Principais Locatários	Camicado
Tipo de Contrato	Típico
Região ¹	Pinheiros, SP

Vinci Offices FII – VINO11 Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021



9. Haddock Lobo 347 – Rua Haddock Lobo, 347, São Paulo, SP



% Participação VINO11	85,7%
Área BOMA	8.140 m ²
Área BOMA Própria	6.980 m ²
Taxa de Ocupação (área VINO)	100%
Principais Locatários	Vitacon S.A.
Tipo de Contrato	Atípico
Região ¹	Paulista, SP

Vinci Offices FII – VINO11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincioffices.com

+55 21 2159 6225



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a

Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
10017